

# **KEDUDUKAN HUKUM PUTUSAN PERADILAN UMUM DALAM PERUBAHAN DATA PENDAFTARAN TANAH**

## **TESIS**

Untuk memenuhi sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister  
Program Magister Kenotariatan



OLEH:

**DAMAIANA**

**NIM S351508007**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS SEBELAS MARET**

**SURAKARTA**

**2017**

**KEDUDUKAN HUKUM PUTUSAN PERADILAN UMUM  
DALAM PERUBAHAN DATA PENDAFTARAN TANAH**

**TESIS**

Untuk memenuhi sebagian Persyaratan Guna Mencapai Derajat Magister  
Program Magister Kenotariatan



OLEH:

**DAMAIANA**

**NIM S351508007**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS SEBELAS MARET  
SURAKARTA**

**2017**

**KEDUDUKAN HUKUM PUTUSAN PERADILAN UMUM  
DALAM PERUBAHAN DATA PENDAFTARAN TANAH**

Disusun oleh :

DAMAIANA  
S351508007

Telah disetujui oleh Tim Pembimbing:

Dewan Pembimbing

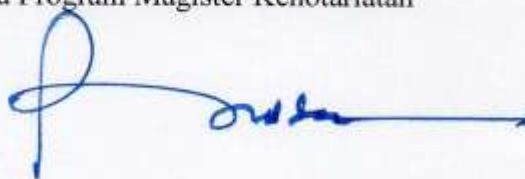
Tanda Tangan

Jabatan        Nama  
Pembimbing : Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H.  
Tanggal       :



Mengetahui

Ketua Program Magister Kenotariatan



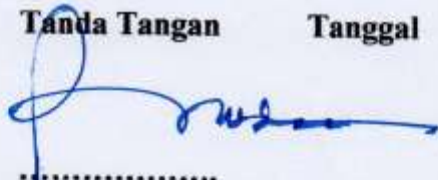



**Burhanudin Harahap., SH.,MH.,MSI.,Ph.D**

**NIP. 19600761985031004**

# KEDUDUKAN HUKUM PUTUSAN PERADILAN UMUM DALAM PERUBAHAN DATA PENDAFTARAN TANAH

Disusun Oleh:  
**DAMAIANA**  
NIM. S351508007

Telah Disetujui Oleh Tim Penguji

Jabatan	Nama	Tanda Tangan	Tanggal
Ketua	<u>Burhanudin H, SH., MH., MSI., Ph.D</u> NIP. 19600716198503 1 004	 .....	11/9/2017
Sekretaris	<u>Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H.</u> NIP. 19630519198803 1 001	 .....	7/9/2017
Penguji Pembanding Internal	<u>Dr. Djoko Wahyu W, SH., MH., MS</u>	 .....	8/9/2017
Penguji Pembanding Eksternal	<u>Dr. Mulvoto, SH., M.Kn</u>	 .....	8/9/2017

Mengetahui :

Direktur Progam  
Pasca Sarjana

Ketua Progam Studi  
Magister Kenotariatan



Prof. Dr. M. Furqon Hidayatullah, M.Pd  
NIP. 196007271987021 001

Burhanudin H, SH., MH., MSI., Ph.D  
NIP. 19600716 198503 1 004

## PERNYATAAN

Sehubungan dengan penulisan hukum (tesis) yang saya beri judul : **KEDUDUKAN HUKUM PUTUSAN PERADILAN UMUM DALAM PERUBAHAN DATA PENDAFTARAN TANAH**, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa penulisan hukum (tesis) ini adalah betul-betul karya sendiri, dan tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun. Hal-hal yang bukan karya saya dalam tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.
2. Bahwa saya tidak keberatan karya saya ini dipublikasikan Universitas Sebelas Maret Surakarta, baik sebagian ataupun seluruhnya, untuk kepentingan akademik atau kepentingan ilmiah lainnya.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tersebut diatas tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik, yang berupa pencabutan tesis dan gelar yang saya peroleh dari tesis tersebut.

Surakarta, Agustus 2017

Yang membuat Pernyataan,



**DAMAIANA**

**NIM S351508007**

## MOTTO

*“Bersabarlah dengan segala hal, tapi terutama bersabarlah terhadap dirimu. Jangan hilangkan keberanian dalam mempertimbangkan ketidaksempurnaanmu, tapi mulailah untuk memperbaikinya mulailah setiap hari dengan tugas yang baru” (St. Fransiskus dari Sales)*

*“Tak ada yang mudah, tapi tak ada yang tak mungkin.”  
(Napoleon)*

*“Orang yang kuat itu bukanlah orang yang pandai berkelahi, tapi Orang yang mampu menguasai dirinya ketika marah”  
(HR. Ahmad)*

*“Ora et Labora”  
(St. Benedict)*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas karunia dan berkatNya sehingga Penulis akhirnya dapat menyelesaikan Penulisan Hukum yang berjudul : **KEDUDUKAN HUKUM PUTUSAN PERADILAN UMUM DALAM PERUBAHAN DATA PENDAFTARAN TANAH.**

Adapun maksud dari penyusunan Penulisan Hukum ini adalah untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Studi Strata Dua (S2) pada Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret Surakarta. terselesaikannya tesis ini tentunya tak lepas dari dorongan dan uluran tangan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengungkapkan terima kasih dan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Ravik Karsidi, Selaku Rektor Universitas Sebelas Maret.
2. Bapak Prof. Dr. Supanto, S.H.,M.Hum, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
3. Bapak Burhanudin Harahap, S.H.,M.H.,M.Si.,Ph.D, Selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret.
4. Bapak Dr. Lego Karjoko, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing tesis yang telah memberikan petunjuk, dorongan, serta semangat dengan sabar dalam pembuatan tesis ini.
5. Bapak Wahyu Nugroho, S.H.,M.H. Selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan demi kesempurnaan tesis saya.
6. Bapak Ibu Dosen Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan wawasan kepada penulis



7. Seluruh Staf dan Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan pelayanan dalam bidang akademik maupun non akademik, terutama untuk Sekretariat Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret.
8. Bapak Sunu Duto Widjomarmo, S.H.,M.Kn, selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Surakarta.
9. Mulatno Dandung Kusumo, S.H., dan Helena Hartiningsih, S.H., atas kasih sayang, doa, dukungan, dan segala yang telah diberikan yang tidak ternilai, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum (skripsi) ini.
10. Agatha Andaning Melati Sari, S.H., Riko Andrianto, Veronica Vera Martina, S.H., M.Kn, Rudi Indarto, S.H., Olga Rindang Amesti, S.Pd., dan Cornelia Dianing Putri kakak-adikku terkasih, Wilfridus Aryasuta Bajragini, Dorothea Swastika, serta Felicius Arkaan Gerindra atas bantuan, dukungan dan doa kalian.
11. Dicky Sheri Aditya yang telah memberikan semangat, bantuan, dukungan, kasih sayang, dan doanya.
12. Keluarga besarku, yang telah memberikan dukungan serta doa.
13. Teman-Teman Kelas A Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret, Pak Abdul Kholiq I, Mas Ardhi Satria, Mbak Citra Amira Z, Mbak Damaiana, , Mas Dimas P, Mas Dwi Utomo, Mas Epifanius Ivan, Mbak Eunike Freskilia S.P, Mbak Fauziah Rizkiani, Mbak Giovani Agnelli S, Mas Hendy Prastyo, Saudara Kadek Endra B.S, Saudara Nanda Tri B, Mbak Novita Alfiani, Mas Priyo Handoko, Saudara Reynaldo Harrison H, Mas



Taffarel Satyo L, Mas Tommy Teodore F, dan Mas Wendy Prudensia R terima kasih untuk belajar bersama, senang, sedih, bermain, waktu, dan motivasinya dan telah memberikan dukungan semoga setelah ini kita semua menjadi Notaris yang dilancarkan dan diberkahi

14. Bapak Joko Setyadi, A.Ptnh, Hartadi, A.Ptnh, Trining H. S., SE, M.Si., dan Sugeng Widodo (Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian Pertanahan Kantor Pertanahan Kota Surakarta), yang telah membantu penulis selama proses penelitian dan atas bantuan, dukungan dan doa.
15. Semua karyawan Kantor Pertanahan Kota Surakarta, yang telah membantu penulis selama proses penelitian dan atas bantuan, dukungan dan doa.
16. Seluruh Pegawai Tidak Tetap Kantor Pertanahan Kota Surakarta, Aburizal, Anthon, Alia, Annisyah, Bhakti, Eviani, Ilham, Musyarifah, Triyanto, Yudha, Prawestri Imansari, Rizka, Shanti atas bantuan, dukungan dan doa.
17. Semua teman-teman Angkatan VII Magister Kenotariatan Universitas Sebelas Maret, bangga menjadi bagian dari kalian.
18. Teman dan sahabat Angkatan 2010 Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.
19. Sahabat-sahabat alumni SMP N 4 Surakarta dan alumni SMA N 7 Surakarta.
20. Semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih jauh dari kesempurnaan dan masih banyak kesalahan serta kekurangan. Segala saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini.

Semoga karya sederhana ini bermanfaat bagi para pembaca serta tugas akhir ini menjadi awal kesuksesan untuk penulis pada tahap selanjutnya.

Surakarta,      Agustus 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING .....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....</b>	
<b>HALAMAN PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Kerangka Teori .....	11
1. Tinjauan Pendaftaran Tanah .....	11
a. Pengertian Pendaftaran Tanah .....	11
b. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah.....	13
c. Tujuan Pendaftaran Tanah .....	15
d. Asas-Asas Pendaftaran Tanah .....	17
e. Sistem Pendaftaran Tanah .....	18
f. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah .....	22
2. Sertipikat Hak Atas Tanah .....	27
a. Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....	27
b. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....	30
c. Kekuatan Pembuktian Sertipikat .....	31

d. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah.....	34
3. Keputusan Tata Usaha Negara.....	38
a. Pengertian Keputusan Tata Usaha Negara.....	38
b. Syarat Keputusan Tata Usaha Negara .....	38
c. Implikasi Hukum Keputusan Tata Usaha Negara Tidak Memenuhi Syarat-Syarat .....	40
d. Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.....	41
4. Teori Hukum.....	43
a. Teori Kepastian Hukum.....	43
b. Teori Perlindungan Hukum .....	44
B. Penelitian yang Relevan.....	45
C. Kerangka Berpikir.....	47
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	50
B. Sifat Penelitian.....	48
C. Pendekatan Penelitian .....	49
D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	49
E. Teknik Pengumpulan Data.....	50
F. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	51
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	
A. Hasil Penelitian.....	54
1. Kasus Posisi .....	54
2. Pertimbangan Hakim .....	55
3. Putusan.....	60
B. Pembahasan .....	64
1. Putusan Peradilan Umum Dijadikan Dasar Perubahan Data Pendaftaran Tanah Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3263K/PDT/2001 .....	64

2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Putusan Peradilan Umum Yang Dijadikan Dasar Perubahan Data Pendaftaran Tanah .....	80
<b>BAB V PENUTUP</b>	
A. Simpulan .....	97
B. Implikasi.....	98
C. Saran.....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1: Kerangka Pemikiran.....	47
-----------------------------------	----

## ABSTRAK

**Damaiana, S351508007, KEDUDUKAN HUKUM PUTUSAN PERADILAN UMUM DALAM PERUBAHAN DATA PENDAFTARAN TANAH, 2017, Program Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis putusan peradilan umum dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3263K/PDT/2001 serta untuk mengetahui dan mengkaji perlindungan hukum bagi para pihak dalam putusan peradilan umum yang dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan undang-undang dan konseptual. Penelitian ini merupakan penelitian hukum doktrinal yang bersifat preskriptif. Bahan hukum meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah studi pustaka. Teknik analisis bahan hukum yang digunakan adalah dengan silogisme dan interpretasi dengan menggunakan pola berfikir deduktif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan bahwa putusan peradilan umum dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3263K/PDT/2001 tidak dapat dilaksanakan, dalam kasus ini karena amar putusannya merupakan putusan bersifat konstitutif sebagai kewenangan peradilan umum sehingga dalam pelaksanaannya harus mengajukan gugatan baru yang amar putusannya sebagai perintah untuk dilakukan perubahan data pendaftaran tanah dan untuk melakukannya dilakukan gugatan ke pengadilan tata usaha sebagai instansi yang berwenang. Perlindungan hukum bagi para pihak dalam putusan peradilan umum, dalam hal ini Termohon Kasasi dahulu Pemanding dahulu Tergugat merupakan pemilik sertifikat sebagai akibat dinyatakan batal demi hukum jual beli yang tercantum dalam akta Notaris/PPAT Eunika Ratna Wijaya, SH tanggal 1 Juni 1998 No. 9/ Serengan/1998, namun adanya amar putusan “Menyatakan sertifikat Hak Milik No. 741 atas nama Ong Han Kok tidak mempunyai kekuatan hukum tetap” bersifat konstitutif sehingga harus diajukan gugatan baru agar dapat dilaksanakan, bahwa adanya sertifikat hak atas tanah pemiliknya akan terlindungi dari tindakan sewenang-wenang dari pihak lain serta mencegah sengketa kepemilikan tanah.

**Kata kunci :** kedudukan, putusan peradilan umum, pendaftaran tanah



## **ABSTRACT**

**Damaiana, S351508007, POSSIBLE LAW OF DECISION OF GENERAL JUSTICE IN THE CHANGE OF LAND REGISTRATION DATA, 2017, Notary Program, Faculty of Law of Sebelas Maret University.**

*This study aims to determine and analyze the decision of the general court to be the basis of changes in land registration data based on Supreme Court Decision No. 3263K / PDT / 2001 as well as to know and review the legal protection for the parties in the decision of the general court as the basis for the change of land registration data.*

*This research is using methods of statute approach and conceptual approach. This study was a doctrinal law research that was prescriptive in nature. The law material included primary, secondary and tertiary law materials. Techniques of collecting law material used were syllogism and interpretation with deductive thinking pattern.*

*Based on the result of the research and discussion, it is concluded that the decision of the general court of justice made the basis of the change of land registration data based on Supreme Court Decision Number 3263K / PDT / 2001 can not be implemented. a new lawsuit whose ruling as a directive to amend the land registration data and to do so shall be filed to the administrative court as the competent agency. Legal protection for the parties in the decision of the general court, in this case the Defendant Cassation formerly the Defendant was the owner of the certificate as a result of being declared null and void by law of sale and sale as stated in Notarial Deed / PPAT Eunika Ratna Wijaya, SH dated June 1, 1998 9 / Serengan / 1998, but the ruling "Declared the certificate of Property Right no. 741 on behalf of Ong Han Kok has no permanent legal force "constitutively so that a new lawsuit must be filed in order to be enforceable, that the existence of a certificate of title to the land of its owner shall be protected against arbitrary acts of others and prevent land tenure disputes.*

*Keywords: decision of general court, data change, registration of land*